PHÁP LUẬT

NGUYÊN ANH

TÌNH HUỐNG PHÁP LUẬT VỀ

GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THU HỒI ĐẤT

TP

NHÀ XUẤT BẢN TƯ PHÁP

TÌNH HUỐNG PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THU HỒI ĐẤT

MÃ SỐ: TPC - 11 - 34

94-2011/CXB/13-16/TP

NGUYÊN ANH

TÌNH HUỐNG PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THU HỒI ĐẤT

NHÀ XUẤT BẢN TƯ PHÁP
HÀ NỘI - 2011

LỜI GIỚI THIỆU

Luật Đất đai năm 2003 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2009) được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26/11/2003, có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2004 và thay thế Luật Đất đai năm 1993 (được sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001).

Trong những năm qua, thực hiện Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24/5/2005 về Chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật đến năm 2010, định hướng đến năm 2020, Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020 của Bộ Chính trị, nhiều văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành nhằm đáp ứng yêu cầu xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật, cải cách tư pháp, đặc biệt là cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, góp phần giải quyết hiệu quả những phát sinh, vướng mắc trong quá trình thực hiện pháp luật đất đai.

Để góp phần phổ biến, giáo dục pháp luật, cập nhật những quy định pháp luật mới trong lĩnh vực đất đai và nâng cao ý thức chấp hành pháp luật, Nhà

*xuất bản Tư pháp xuất bản cuốn sách: "**Tình huống pháp luật về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất**".*

Xin trân trọng giới thiệu!

Hà Nội, tháng 6/2011

NHÀ XUẤT BẢN TƯ PHÁP

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Nhà nước quy định như thế nào về căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất?

Theo quy định tại Điều 31 Luật Đất đai, căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm:

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

- Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo Điều 27 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư *(Nghị định số 69/2009/NĐ-CP),* căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

- Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt thì căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

- Nhu cầu sử dụng đất được thể hiện trong văn bản sau:

+ Đối với các tổ chức thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư;

Đối với các dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất trong đơn xin giao đất, thuê đất và có văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định về nhu cầu sử dụng đất.

+ Đối với hộ gia đình, cá nhân thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và phải có xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải có văn bản của Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định về nhu cầu sử dụng đất;

+ Đối với cộng đồng dân cư thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất và phải có xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất;

+ Đối với cơ sở tôn giáo thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo.

2. Pháp luật quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất như thế nào?

Theo quy định tại Điều 37 Luật Đất đai, thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

- *Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương* quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức; giao đất đối với cơ sở tôn giáo; giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

- *Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh* quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép

chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; giao đất đối với cộng đồng dân cư.

- *Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn* cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 37 Luật Đất đai không được ủy quyền.

Điều 44 Luật Đất đai quy định về thẩm quyền thu hồi đất như sau:

1. *Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương* quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. *Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh* quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 44 Luật Đất đai *không được uỷ quyền*.

Ngoài ra, Điều 31 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (*Nghị định số 181/2004/NĐ-CP*) quy định:

- Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 37 của Luật Đất đai.

Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao đất cho Tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý.

- Thẩm quyền thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 44 của Luật Đất đai.

Trường hợp thu hồi đất để giao, cho thuê đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài mà trên khu đất bị thu hồi có hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hoặc có cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất. Căn cứ vào quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng hộ gia đình, cá nhân.

- Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước

ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất do điều chỉnh dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Năm 1990, hộ gia đình ông M được Uỷ ban nhân dân huyện X giao đất trong thời hạn 10 năm. Năm 1995 Uỷ ban nhân dân huyện X ra quyết định điều chỉnh quyết định giao đất đối với hộ gia đình ông. Xin hỏi, Uỷ ban nhân dân huyện X có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất đối với hộ gia đình ông M không? Pháp luật quy định như thế nào về thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đã giao, đã cho thuê?

Theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đã giao, đã cho thuê trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành được quy định như sau:

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 37 của Luật Đất đai là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành (*ngày 01 tháng 7 năm 2004*).

Uỷ ban nhân dân huyện là cơ quan có thẩm quyền giao đất cho hộ gia đình, cá nhân (*Điều 37 Luật Đất đai*), do đó theo quy định nêu trên, *Uỷ ban nhân dân huyện X có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất đối với hộ gia đình ông M.*

4. Hộ gia đình tôi sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh trên diện tích đất đang sử dụng ổn định và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Xin hỏi, trong trường hợp này, hộ gia đình tôi có được sử dụng đất ổn định lâu dài không?

Theo quy định tại Điều 66 Luật Đất đai, người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài trong các trường hợp sau đây:

- Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;

- Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng được Nhà nước giao cho cộng đồng dân cư sử dụng để bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán của các dân tộc thiểu số (*khoản 4 Điều 71 của Luật Đất đai*);

- Đất ở;

- *Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất*;

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp, bao gồm: Đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công; Đất xây dựng trụ sở của các tổ chức khác do Chính phủ quyết định, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này; Đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học và công nghệ, ngoại giao của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công (*Điều 88 của Luật Đất đai*);

- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

- Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng, gồm: đất thuộc chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện,

trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động (*Điều 99 Luật Đất đai*);

- Đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;

- Đất giao thông, thuỷ lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh;

- Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

Như vậy, *theo quy định nêu trên Hộ gia đình ông/bà được sử dụng đất ổn định lâu dài.*

5. Xin cho biết, pháp luật quy định như thế nào về thời hạn sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê?

Điều 67 Luật Đất đai quy định, Người sử dụng đất được sử dụng đất có thời hạn trong các trường hợp sau đây:

1. Thời hạn giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 70 của Luật Đất đai là *hai mươi năm*; thời hạn giao

đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 70 của Luật Đất đai là *năm mươi năm*.

Thời hạn cho thuê đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là *không quá hai mươi năm*; thời hạn cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là *không quá năm mươi năm*.

Thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

2. Thời hạn sử dụng đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức do được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 bằng một phần hai thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 67 Luật Đất đai, sau đó phải chuyển sang thuê đất;

3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng *không quá năm mươi năm;* đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là *không quá bảy mươi năm.*

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

4. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đất đai là *không quá chín mươi chín năm.*

Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước Việt Nam xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác nếu có nhu cầu sử dụng đất;

5. Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là *không quá năm năm*; trường hợp cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 thì thời hạn thuê đất được xác định theo hợp đồng thuê đất.

Ngoài ra, *Điều 33 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP* quy định thời hạn sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê như sau:

- Đất do Nhà nước giao, cho thuê thì thời hạn sử dụng đất tính từ ngày có quyết định giao, cho thuê của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp đất đã được giao, cho thuê trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà trong quyết định giao đất hoặc trong hợp đồng thuê đất không ghi rõ thời hạn giao, cho thuê thì thời hạn giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 68, Điều 71, Điều 78, khoản 5 Điều 84, khoản 3 Điều 86, khoản 1 Điều 87 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.

Theo quy định tại *Điều 68 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP:* Đất nông nghiệp được Nhà

nước cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân; được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại xã, phường, thị trấn nơi có đất; được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế sản xuất nông nghiệp... Thời hạn giao đất đối với hộ gia đình, cá nhân là *năm mươi (50) năm.*

- Thời hạn cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân là *không quá năm mươi (50) năm;*

- Thời hạn giao đất hoặc cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế là thời hạn được xác định trong dự án nhưng *không quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật Đất đai.*

- Thời hạn sử dụng đất nông nghiệp khác đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là *thời hạn sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng.*

6. Hộ gia đình ông B được giao 2ha đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm. Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về hạn mức giao đất nông nghiệp?

Việc giao đất cho hộ gia đình ông B có đúng quy định pháp luật không?

Theo quy định tại *Điều 70 Luật Đất đai*, hạn mức giao đất nông nghiệp được quy định như sau:

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân *không quá ba héc ta đối với mỗi loại đất.*

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân *không quá mười héc ta* đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; *không quá ba mươi héc ta* đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân *không quá ba mươi héc ta đối với mỗi loại đất.*

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối thì *tổng hạn mức giao đất không quá năm héc ta.*

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm là *không quá năm héc ta* đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; *không quá hai mươi lăm héc ta* đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì tổng hạn mức giao đất rừng sản xuất là *không quá hai mươi lăm héc ta.*

5. Hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối *không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 70 Luật Đất đai* và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 70 Luật Đất đai.

6. Chính phủ quy định cụ thể hạn mức giao đất đối với từng loại đất của từng vùng.

Như vậy, việc giao đất cho hộ gia đình ông A là đúng quy định pháp luật (*thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 70 Luật Đất đai - không quá 3ha*).

Ngoài ra, Theo quy định tại *Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, hạn mức giao đất nông nghiệp được quy định như sau:*

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối của mỗi hộ gia đình, cá nhân *không quá ba (03) ha cho mỗi loại đất* đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc khu

vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long; *không quá hai (02) ha* cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối thuộc vùng đệm của rừng đặc dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo *quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.*

3. Đối với diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ở ngoài xã, phường, thị trấn nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng, nếu là đất được giao không thu tiền sử dụng đất thì được tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp của mỗi hộ gia đình, cá nhân.

Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi đã giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân gửi thông báo cho Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi hộ gia đình, cá nhân đó đăng ký hộ khẩu thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp.

4. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước chưa sử dụng cho hộ gia đình,

cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch nhưng không quá hạn mức giao đất quy định tại khoản 5 Điều 70 của Luật Đất đai.

5. Diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ người khác, nhận khoán, được Nhà nước cho thuê đất không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

7. Hộ gia đình ông K được Nhà nước cho thuê đất để nuôi trồng thủy sản năm 1990 mà trong hợp đồng cho thuê đất không ghi rõ thời hạn thuê đất. Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về thời hạn cho thuê đất? Thời hạn cho thuê đất đối với hộ gia đình ông K được tính từ thời điểm nào?

Theo quy định tại *khoản 1 Điều 67 Luật Đất đai*, thời hạn cho thuê đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là *không quá hai mươi năm*; thời hạn cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất

cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là không quá năm mươi năm.

Thời hạn cho thuê đất được tính từ ngày có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; *trường hợp đất được Nhà nước cho thuê trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thời hạn cho thuê đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.*

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

Như vậy, hộ gia đình ông K được Nhà nước cho thuê đất để nuôi trồng thủy sản với *thời hạn là không quá 20 năm, thời hạn cho thuê đất được tính từ ngày 15/10/1993.*

8. Thời hạn sử dụng đất đối với đất phi nông nghiệp được sử dụng ổn định lâu dài theo pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được pháp luật quy định như thế nào?

Điều 29 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (*Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)* quy định về thời hạn sử dụng đất đối với đất phi nông nghiệp được sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 như sau:

Đất phi nông nghiệp được sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của tổ chức kinh tế do được giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không phải do Nhà nước giao, cho thuê thì nay tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích phi nông nghiệp, không phải nộp tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở, được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

9. Tổ chức kinh tế A sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh. Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về việc lựa chọn hình thức sử dụng đất? Theo quy định của pháp luật,

Tổ chức kinh tế A có được quyền lựa chọn hình thức sử dụng đất không?

Theo *Điều 108 Luật Đất đai*, quyền lựa chọn hình thức giao đất, thuê đất được quy định như sau:

- Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt

Nam định cư ở nước ngoài đã thuê đất của Nhà nước để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê thì được chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nếu có nhu cầu và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Đối chiếu với quy định nêu trên, *Tổ chức kinh tế A được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất.*

10. Tổ chức kinh tế S là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê. Xin hỏi, trong trường hợp này Tổ chức kinh tế S có quyền lựa chọn hình thức sử dụng đất không?

Điều 27 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định quyền lựa chọn hình thức sử dụng đất đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê như sau:

1. Nhà đầu tư là tổ chức kinh tế trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được lựa chọn hình

thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án xây dựng nhà ở để cho thuê.

2. Nhà đầu tư là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân hoặc *tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm* để thực hiện dự án xây dựng nhà ở để cho thuê.

Như vậy, theo quy định nêu trên Tổ chức kinh tế S được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

11. Quyền lựa chọn hình thức nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được pháp luật quy định như thế nào?

Điều 28 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định:

1. Trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về

đất đai để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng thì được lựa chọn một trong hai hình thức sau:

a) Sử dụng đất dưới hình thức coi như được giao đất có thu tiền sử dụng đất. Trong trường hợp này, nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất để được chuyển mục đích sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

b) Sử dụng đất dưới hình thức thuê đất của Nhà nước. Trong trường hợp này, nhà đầu tư phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật Đất đai trong thời hạn đã trả trước tiền thuê đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 28 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP đối với trường hợp số tiền thuê đất đã trả trước cho thời gian từ năm (05) năm trở lên.

2. Khoản tiền nhà đầu tư thực tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xử lý như sau:

a) Được trừ vào số tiền sử dụng đất để được chuyển mục đích sử dụng đất mà nhà đầu tư phải nộp cho Nhà nước để được sử dụng đất quy định tại điểm

a khoản 1 Điều 28 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP;

b) Được coi là khoản tiền thuê đất mà nhà đầu tư đã trả trước cho Nhà nước để được thuê đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 28 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

3. Khoản tiền mà nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP được xác định trên cơ sở giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường nhưng không được vượt quá số tiền phải bồi thường, hỗ trợ về đất tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

4. Khoản tiền thực tế mà nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 28 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP được tính vào chi phí đầu tư dự án của nhà đầu tư.

5. Việc định giá đất đối với đất mà nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và định giá đất để giao đất, cho thuê đất, bồi thường, hỗ trợ về đất được thực hiện dưới hình thức thuê dịch vụ tư vấn của các tổ chức tư vấn về giá đất được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật và do Sở Tài chính thẩm định trước khi trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định...

Ngoài ra, *Mục VI Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT-BTC-BTNMT* ngày 31/01/2008 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định về trình tự, thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư quy định tại *Điều 28 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP nêu rõ:*

...

2. Nhà đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất như sau:

2.1. Sau khi hoàn thành việc thẩm định giá đất mà nhà đầu tư đã trả để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Sở Tài chính trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất mà nhà đầu tư đã trả để được nhận chuyển nhượng.

2.2. Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện như sau:

a) Trường hợp nhà đầu tư lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất với tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nêu tại điểm 2.1 khoản này nhưng tối đa không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất tương ứng với trường hợp khi Nhà nước thu hồi đất;

b) Trường hợp nhà đầu tư lựa chọn hình thức thuê đất thì số tiền nhận chuyển nhượng do Uỷ ban nhân cấp tỉnh quyết định nêu tại điểm 2.1 khoản này được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại điểm b khoản 2, khoản 3 và khoản 5 Điều 28 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP nhưng tối đa không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất tương ứng với trường hợp khi Nhà nước thu hồi đất.

Trường hợp nhà đầu tư thuê dịch vụ tư vấn để xác định giá đất nhận chuyển nhượng để trừ vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại khoản 5 Điều 28 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP thì giá đất để xác định đơn giá thuê đất cũng phải do dịch vụ tư vấn xác định, Sở Tài chính thẩm định trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

12. Việc xử lý quyền sử dụng đất đối với đất do doanh nghiệp nhà nước đã góp vốn vào tổ chức kinh tế liên doanh mà doanh nghiệp đó đang thực hiện cổ phần hoá được pháp luật quy định như thế nào?

Điều 25 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định:

1. Trường hợp doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng chưa trả tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền đã trả để được giao, được thuê hoặc được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không đưa giá trị quyền sử dụng đất đã góp vốn vào cổ phần hoá doanh nghiệp; giá trị quyền sử dụng đất đã góp vốn trước khi cổ phần hóa được coi như phần vốn của Nhà nước góp vào tổ chức kinh tế liên doanh.

2. Trường hợp doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền đã trả để được giao, được thuê hoặc được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì giá trị quyền sử dụng đất đã góp vốn được đưa vào cổ phần hoá doanh nghiệp.

II. GIAO ĐẤT

13. Tổ chức A được Nhà nước giao đất để nuôi trồng thủy sản. Xin hỏi, trong trường hợp này, Tổ chức A có phải nộp tiền sử dụng đất không?

Nhà nước giao đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

Theo quy định tại *Điều 33 Luật Đất đai*, Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai;

- Tổ chức sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối;

- Đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối hoặc sản xuất kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh;

- Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo các dự án của Nhà nước;

- Hợp tác xã nông nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở hợp tác xã, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối;

- Người sử dụng đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp quy định tại Điều 88 của Luật Đất đai; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thuỷ lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

- Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 99 của Luật Đất đai.

Theo tình huống nêu trên, Tổ chức A được Nhà nước giao đất để nuôi trồng thuỷ sản, do đó *thuộc trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.*

14. Hộ gia đình ông L được Nhà nước giao đất để trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về việc tiếp tục sử dụng đất khi hết thời hạn? Trong trường hợp hết thời hạn giao đất, hộ gia đình ông L có được tiếp tục giao đất không?

Theo quy định tại *khoản 1 Điều 67 Luật Đất đai*, khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

Khoản 1 Điều 34 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP quy định việc tiếp tục giao đất, cho thuê đất nông nghiệp; gia hạn thời hạn sử dụng đất hoặc thu hồi đất khi hết thời hạn sử dụng như sau:

Khi hết thời hạn sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng, nhận chuyển quyền sử dụng được tiếp tục sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản

1 Điều 67 của Luật Đất đai, trừ trường hợp Nhà nước có quyết định thu hồi đất quy định tại các khoản 1, 4, 7, 8 và 11 Điều 38 của Luật Đất đai.

Theo quy định nêu trên, khi hết thời hạn giao đất, hộ gia đình ông L được Nhà nước tiếp tục giao đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, trừ trường hợp Nhà nước có quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai.

15. Bà C được Nhà nước giao đất làm mặt bằng kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp. Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp này?

Điều 30 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định về thời hạn sử dụng đất đối với đất được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất như sau:

Đất được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi

nông nghiệp để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP thì được sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, không phải nộp tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở, được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

16. Tổ chức kinh tế X được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh. Xin hỏi, thời hạn gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp này được pháp luật quy định như thế nào? Trường hợp Tổ chức kinh tế X không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn sử dụng đất thì đất đã được giao cho Tổ chức kinh tế X sẽ được xử lý như thế nào?

Tổ chức kinh tế X được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, do đó không thuộc trường hợp gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với các loại đất sử dụng có thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, việc gia hạn thời hạn sử dụng đối với các loại đất sử dụng có thời hạn không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP được thực hiện theo quy định sau:

+ Trước thời điểm kết thúc thời hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì người sử dụng đất làm đơn gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để xem xét, giải quyết theo quy định tại các khoản 1, 3 và 4 Điều 67 của Luật Đất đai;

+ Thời hạn gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất nông nghiệp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai;

+ Thời hạn gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xác định theo dự

án bổ sung đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt nhưng không vượt quá thời hạn đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Ngoài ra, *khoản 3 Điều 34 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP* quy định: Trường hợp người sử dụng đất không có nhu cầu tiếp tục hoặc xin gia hạn sử dụng đất theo quy định tại điểm 2 Điều 34 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP hoặc *không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 10 Điều 38 của Luật Đất đai.*

Hàng năm, Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất chỉ đạo cơ quan tài nguyên và môi trường rà soát về thời hạn sử dụng đất để quyết định thu hồi đất đối với những trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 34 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

17. Tổ chức kinh tế B được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để cho thuê. Xin hỏi, Tổ chức kinh tế B có phải nộp tiền sử dụng đất không?

- *Theo quy định tại Điều 34 Luật Đất đai,* Nhà

nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

+ Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;

+ *Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê*;

+ Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

+ Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;

+ Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

+ Tổ chức kinh tế được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư.

- *Điều 58 Luật Đất đai* quy định: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

+ *Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê*;

+ Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

+ Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

+ Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;

+ Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

+ Các trường hợp khác do Chính phủ quy định.

Đối chiếu với quy định trên, *Tổ chức kinh tế B* được Nhà nước giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để cho thuê *phải nộp tiền sử dụng đất*.

III. CHO THUÊ ĐẤT

18. Ông A được Nhà nước cho thuê đất để sản xuất nông nghiệp. Xin hỏi, trong trường hợp này, ông A có được nộp tiền thuê đất hàng năm không?

Nhà nước cho thuê đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng hợp đồng cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Luật Đất đai, Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau đây:

+ Hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối;

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 mà thời hạn sử dụng đất đã hết theo quy định tại khoản 2 Điều 67 của Luật đất đai;

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày Luật đất đai có hiệu lực thi hành, trừ diện tích đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất;

+ Hộ gia đình, cá nhân thuê đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

Trong tình huống nêu trên, việc ông A được Nhà nước cho thuê đất để sản xuất nông nghiệp thuộc trường *hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.*

19. Tổ chức kinh tế M được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Xin hỏi, Tổ chức kinh tế M có được quyền cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê không?

Điều 22 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định về quyền cho thuê tài sản gắn liền với đất trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm như sau:

Tổ chức kinh tế, cá nhân thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm được cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người thuê tài sản phải sử dụng tài sản trên đất theo mục đích đã được xác định trong quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

20. Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài chuyển thành tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài được pháp luật quy định như thế nào?

Điều 23 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định:

1. Trường hợp tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài chuyển thành tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thì diện tích đất đã góp vốn vào liên doanh phải chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất và được lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất một lần hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.

2. Thời hạn thuê đất quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP được xác định như sau:

a) Trường hợp đất đã góp vào liên doanh là đất được sử dụng ổn định lâu dài thì thời hạn thuê đất là bảy mươi (70) năm, kể từ ngày tổ chức kinh tế liên doanh chuyển thành tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài;

b) Trường hợp đất đã góp vào liên doanh là đất được sử dụng có thời hạn thì thời hạn thuê đất là thời gian còn lại của thời hạn sử dụng đất đã góp vào liên doanh...

Mục IV Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT-BTC-BTNMT quy định việc xử lý nghĩa vụ tài chính về đất đai trong trường hợp tổ chức kinh tế liên doanh chuyển thành tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài quy định tại *Điều 23 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP* như sau:

Tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài chuyển thành tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thì diện tích đất đã góp vốn vào liên doanh phải chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất và được lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất một lần hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.

1. Việc xử lý đối với giá trị quyền sử dụng đất đã góp vốn vào liên doanh của bên Việt Nam thực hiện như sau:

1.1. Nộp ngân sách nhà nước phần vốn ngân sách nhà nước cấp được tính bằng giá trị quyền sử dụng đất theo thời hạn chuyển nhượng vốn tính từ thời điểm sử dụng quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh đến thời điểm chuyển nhượng với diện tích đất góp vốn và đơn giá thuê đất theo Hợp đồng nhận nợ với cơ quan tài chính (đối với trường hợp đã nhận nợ giá trị vốn góp bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 70-TC/QLCS ngày 07 tháng 10 năm 1997

của Bộ Tài chính hướng dẫn việc nộp tiền thuê đất, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức trong nước theo quy định tại Nghị định số 85/CP ngày 17 tháng 12 năm 1996 của Chính phủ) hoặc Biên bản (văn bản) giao nhận vốn (đối với trường hợp đã giao nhận vốn theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998 và Thông tư số 35/2001/ TT-BTC ngày 25 tháng 5 năm 2001 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc nộp tiền thuê đất, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước) hoặc Giấy phép đầu tư (đối với trường hợp chưa nhận nợ hoặc chưa giao nhận vốn với Nhà nước).

1.2. Nộp ngân sách nhà nước thu sử dụng vốn ngân sách nhà nước bằng giá trị quyền sử dụng đất được phép góp vốn liên doanh như sau:

a) Đối với doanh nghiệp bên Việt Nam chưa nhận nợ hoặc chưa nhận giao vốn và chưa nộp tiền thu sử dụng vốn cho ngân sách nhà nước thì thực hiện nộp thu sử dụng vốn như sau:

- Từ thời điểm được sử dụng đất góp vốn đến ngày 31 tháng 12 năm 2000 thì mức nộp là 3%/năm tính trên số vốn góp bằng giá trị quyền sử dụng đất.

- Từ thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2001 đến ngày 01 tháng 01 năm 2002 thì mức nộp là 1,8%/năm tính trên số vốn góp bằng giá trị quyền sử dụng đất.

b) Đối với các doanh nghiệp (bên Việt Nam) đã giao nhận nợ hoặc đã giao nhận vốn và đã nộp thu sử dụng vốn vào ngân sách nhà nước thì phải nộp thu sử dụng vốn của thời gian chưa nộp tính đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2001.

1.3. Doanh nghiệp bên Việt Nam được ghi giảm vốn nhà nước tại doanh nghiệp sau khi nộp ngân sách nhà nước phần vốn ngân sách nhà nước bằng giá trị quyền sử dụng đất đã góp vào liên doanh theo điểm 1.1 khoản 1 Mục này (đối với trường hợp đã được cấp có thẩm quyền quyết định ghi tăng vốn nhà nước bằng giá trị quyền sử dụng đất đã góp vốn liên doanh).

1.4. Đối với giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh của bên Việt Nam có nguồn gốc từ đất giao có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách thì doanh nghiệp bên Việt Nam không phải nộp ngân sách nhà nước số vốn góp bằng giá trị quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng và thu sử dụng vốn theo quy định tại điểm 1.1, 1.2 khoản 1 Mục này.

2. Tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài nhận chuyển nhượng phần vốn góp của bên Việt Nam bằng giá trị quyền sử dụng đất phải làm thủ tục thuê đất và không phải trả tiền thuê đất đối với thời gian mà bên Việt Nam đã chuyển nhượng vốn góp bằng giá trị quyền sử dụng đất. Hết thời hạn nhận chuyển nhượng phần vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất của bên Việt Nam, tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật có hiệu lực thi hành tại thời điểm nộp tiền thuê đất.

3. Trình tự, hồ sơ, thủ tục nộp ngân sách nhà nước đối với các khoản mà nhà đầu tư trong nước phải nộp theo quy định tại điểm 1.1, 1.3 khoản 1 Mục này được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế.

4. Sau khi các bên hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ra quyết định chấm dứt Hợp đồng thuê đất đối với tổ chức kinh tế trong nước; trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai.

21. Tổ chức kinh tế V thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp. Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về việc thu tiền thuê đất đối với trường hợp này?

Theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 35 Luật Đất đai, Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm trong trường hợp: Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

22. Theo quy định pháp luật, Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong những trường hợp nào?

Theo quy định tại *khoản 2 Điều 35 Luật Đất đai,* Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

+ Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.

IV. CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

23. Hộ gia đình ông N muốn chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm thì có phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền không? Trong những trường hợp nào thì người sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền?

Theo quy định tại Điều 36 Luật Đất đai, việc chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điều 13 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

1. *Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:*

a) Chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thuỷ sản;

b) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác;

c) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

d) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước

giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

đ) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

2. *Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 36 Luật Đất đai thì người sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền*, nhưng phải đăng ký với văn phòng của tổ chức có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) hoặc Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất;

3. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm 1 và điểm 2 này thì chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 68 của Luật Đất đai.

Theo quy định nêu trên, *việc chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình ông N thuộc trường hợp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.*

Những trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền được quy định tại *khoản 2 Điều 36 Luật Đất đai (xem điểm 2 câu này).*

24. Hộ gia đình ông G muốn chuyển mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở. Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất? Trong trường hợp này, hộ gia đình ông G phải thực hiện nghĩa vụ tài chính như thế nào?

Khoản 4 Điều 36 Luật Đất đai quy định, khi chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp: chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp; chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất; *chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở* (các điểm c, d và đ khoản 1 Điều 36 Luật Đất đai) thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

b) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được

chuyển mục đích sử dụng trừ đi giá trị quyền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng tính theo giá đất do Nhà nước quy định tại thời điểm được phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

c) *Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi tiền sử dụng đất theo loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở*;

d) Trả tiền thuê đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp người sử dụng đất lựa chọn hình thức thuê đất;

đ) Việc tính giá trị quyền sử dụng đất được áp dụng chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

Như vậy, khi chuyển mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở hộ gia đình ông G phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại *điểm c khoản 4 Điều 36 Luật Đất đai* (xem điểm c câu này).

25. Hộ gia đình bà M xin chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp. Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất? Trong trường hợp này, thời hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình bà M được pháp luật quy định như thế nào?

Điều 68 Luật Đất đai quy định thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất như sau:

1. Thời hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất:

a) Trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang sử dụng vào mục đích khác thì thời hạn được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang trồng rừng phòng hộ, trồng rừng đặc dụng thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài;

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các

loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê.

Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

d) *Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất;*

đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế,

người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, khu công nghệ cao khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật đất đai.

3. Tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì tổ chức kinh tế được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Như vậy, trong tình huống nêu trên, *thời hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình bà M được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất* (điểm d khoản 1 Điều 68 Luật Đất đai).

V. THU HỒI ĐẤT

26. Tổ chức A được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. Xin hỏi, khi chuyển đi nơi khác, Tổ chức A có bị thu hồi đất không? Pháp luật quy định như thế nào về các trường hợp thu hồi đất?

Thu hồi đất là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất đã giao cho tổ chức, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 38 Luật Đất đai quy định Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

1. Nhà nước sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế;

2. *Tổ chức* được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, *được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước* hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, *chuyển đi nơi khác*, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

3. Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;

4. Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;

5. Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;

6. Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:

a) Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

b) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;

7. Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;

8. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

9. Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;

10. Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;

11. Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liền;

12. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện

dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép.

Như vậy, trong tình huống nêu trên, Nhà nước sẽ thu hồi đất khi Tổ chức A chuyển đi nơi khác theo quy định tại khoản 2 Điều 38 Luật Đất đai.

27. Xin hỏi, trước khi thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có phải thông báo cho người bị thu hồi đất biết lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển không? Việc giới thiệu địa điểm và thông báo thu hồi đất được pháp luật quy định như thế nào?

Điều 39 Luật Đất đai quy định về thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng như sau:

1. Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng sau khi quy hoạch, kế

hoạch sử dụng đất được công bố hoặc khi dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Trước khi thu hồi đất, chậm nhất là chín mươi ngày đối với đất nông nghiệp và một trăm tám mươi ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo cho người bị thu hồi đất biết lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư.

3. Sau khi có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, được công bố công khai, có hiệu lực thi hành, người bị thu hồi đất phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Trường hợp người bị thu hồi đất không chấp hành quyết định thu hồi đất thì Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất ra quyết định cưỡng chế. Người bị cưỡng chế thu hồi đất phải chấp hành quyết định cưỡng chế và có quyền khiếu nại.

Theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, việc giới thiệu địa điểm và thông báo thu hồi đất như sau:

1. Chủ đầu tư hoặc cơ quan được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án đầu tư nộp hồ sơ tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ về đầu tư tại địa phương. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến các cơ quan có liên quan đến dự án đầu tư để xem xét giới thiệu địa điểm theo thẩm quyền hoặc trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh xem xét giới thiệu địa điểm.

2. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh thông báo thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Uỷ ban nhân dân cấp huyện thông báo thu hồi đất ngay sau khi giới thiệu địa điểm đầu tư; trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch thì thực hiện thông báo sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và công bố.

Nội dung thông báo thu hồi đất gồm: lý do thu hồi đất, diện tích và vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và dự kiến về kế hoạch di chuyển.

Việc thông báo thu hồi đất được thực hiện trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương và niêm yết tại trụ sở Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư có đất thu hồi.

3. Cho phép khảo sát lập dự án đầu tư

a) Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh cho phép chủ đầu tư tiến hành khảo sát, đo đạc lập bản đồ khu vực dự án ngay sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư để phục vụ việc lập và trình duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, thu hồi đất và lập phương án bồi thường tổng thể, hỗ trợ, tái định cư và chỉ đạo Uỷ ban nhân dân cấp huyện, cấp xã triển khai thực hiện các công việc tại điểm b, điểm c khoản này;

b) Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp. Đối với các địa phương đã thành lập Tổ chức phát triển quỹ đất thì Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền có thể giao nhiệm vụ lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp cho Tổ chức phát triển quỹ đất;

c) Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư phổ biến kế hoạch khảo sát, đo đạc cho người sử dụng đất trong khu vực dự án và yêu cầu người sử dụng đất tạo điều kiện để chủ đầu tư thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất để lập dự án đầu tư.

4. Đối với dự án quan trọng quốc gia sau khi được

Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; dự án nhóm A, dự án xây dựng hệ thống giao thông, thủy lợi, đê điều phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải thực hiện các công việc quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

5. Thời hạn ra văn bản giới thiệu địa điểm đầu tư; thông báo thu hồi đất; thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP không quá 30 ngày, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ về đầu tư hợp lệ.

6. Sau khi đã được giới thiệu địa điểm, chủ đầu tư lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và xây dựng; lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Nội dung dự án đầu tư phải thể hiện phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Ngoài ra, Điều 26 Thông tư số 14/2009/NĐ-CP quy định về thông báo thu hồi đất như sau:

1. Căn cứ vào kết quả xử lý hồ sơ về đầu tư, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Uỷ ban nhân dân cấp huyện (theo ủy quyền) ra thông báo thu hồi đất; trong thông báo thu hồi đất phải thể hiện các nội dung sau:

a) Các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP;

b) Giao nhiệm vụ cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Cho phép nhà đầu tư được tiến hành khảo sát, lập dự án đầu tư.

2. Thông báo thu hồi đất của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp huyện là căn cứ pháp lý để Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và nhà đầu tư thực hiện các nội dung theo quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 26 Thông tư số 14/2009/NĐ-CP.

28. Hộ gia đình ông T nhận được quyết định thu hồi đất của Uỷ ban nhân dân huyện A để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trên địa bàn huyện (đầu tư xây dựng khu công nghiệp). Xin hỏi, việc thu hồi đất của Uỷ ban nhân dân huyện A đối với hộ gia đình ông T có đúng thẩm quyền không?

Điều 40 Luật Đất đai quy định việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế như sau:

1. Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong trường hợp đầu

tư xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án đầu tư lớn theo quy định của Chính phủ.

Việc thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật Đất đai.

2. Đối với dự án sản xuất, kinh doanh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất.

Khoản 2 Điều 44 Luật Đất đai quy định về thẩm quyền thu hồi đất như sau:

Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Theo quy định nêu trên, việc thu hồi đất của Uỷ ban nhân dân huyện A đối với hộ gia đình ông T là đúng thẩm quyền.

29. Việc thu hồi đất và quản lý quỹ đất đã thu hồi được pháp luật quy định như thế nào?

Theo Điều 41 Luật Đất đai, việc thu hồi đất và quản lý quỹ đất đã thu hồi được quy định như sau:

1. Nhà nước quyết định thu hồi đất và giao đất cho tổ chức phát triển quỹ đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thành lập để thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và trực tiếp quản lý quỹ đất đã thu hồi đối với trường hợp sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư.

2. Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án đối với các trường hợp đã có dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

3. Cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất thực hiện việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai thì đất đã thu hồi thuộc khu vực nông thôn được giao cho Uỷ ban nhân dân xã quản lý, thuộc khu vực đô thị và khu vực đã được quy hoạch để phát triển đô thị được giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý.

Ngoài ra, *theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP*, việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất trong trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai được quy định như sau:

1. Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá để xác định phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với trường hợp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền đầu tư trên đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; phần giá trị còn lại đó thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất.

Trường hợp đất do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm, do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì chỉ có phần giá trị còn lại đã đầu tư trên đất mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất.

2. Phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất được giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực đô thị hoặc khu vực quy hoạch phát triển đô thị mà giao cho tổ chức phát triển quỹ đất thì tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất; ở những nơi chưa có tổ chức phát triển quỹ đất thì do ngân sách của cấp quản lý đất sau khi thu hồi trả cho người bị thu hồi đất;

b) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực nông thôn mà giao cho Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn để quản lý hoặc để bổ sung vào quỹ đất công ích thì Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất;

c) Trường hợp đất bị thu hồi được Nhà nước giao cho người khác hoặc cho người khác thuê thì người được giao đất, thuê đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất.

3. Trường hợp đất bị thu hồi thuộc nhóm đất phi nông nghiệp được tham gia thị trường bất động sản thì Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất được áp dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản đã đầu tư trên đất và giải quyết phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất theo quy định sau:

a) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà thấp hơn phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận lại toàn bộ số tiền đó;

b) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà cao hơn hoặc bằng phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của mình; phần chênh lệch được nộp vào ngân sách nhà nước.

4. Trường hợp thu hồi đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tiền nhận chuyển nhượng, giá trị còn lại của tài sản đã đầu tư trên đất được giải quyết như đối với trường hợp thu hồi đất do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

5. Trường hợp thu hồi đất mà người bị thu hồi đất đã cho thuê đất, thế chấp, bảo lãnh hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì quyền lợi của người thuê đất, nhận thế chấp, nhận bảo lãnh hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định tại Điều 65 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

30. Tổ chức B được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. Xin hỏi, trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất, Tổ chức B có được bồi thường không?

Điều 43 Luật Đất đai (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2009) quy định những trường hợp thu hồi đất mà không bồi thường như sau:

1. Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai;

b) Đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thuỷ lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

c) Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng;

d) *Đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất*, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất *mà tiền sử*

dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất *có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước*;

đ) Đất thuê của Nhà nước;

e) Trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 50 của Luật Đất đai;

g) Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất, người bị thu hồi đất không được bồi thường về tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất được tạo ra tại khu vực đất bị thu hồi sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được công bố mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

b) Tài sản gắn liền với đất được tạo ra trước khi có quyết định thu hồi đất mà trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại thời điểm xây dựng công trình đó;

c) Đất bị thu hồi thuộc các trường hợp quy định tại các khoản 4, 6, 7 và 10 Điều 38 của Luật Đất đai.

3. Người bị thu hồi đất quy định tại khoản 1 nhưng không thuộc khoản 2 Điều 43 Luật Đất đai

được bồi thường thiệt hại về tài sản gắn liền với đất bị thu hồi.

4. Chính phủ quy định việc xử lý đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất trong trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai.

Điều 7 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP quy định những trường hợp thu hồi đất mà không được bồi thường như sau:

1. Người sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP(*).

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

(*) *Trừ khoản 6 và khoản 8 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP đã bị bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 67 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP*

3. Đất bị thu hồi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003.

Việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với đất bị thu hồi quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 34 và Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

4. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng.

5. Đất nông nghiệp sử dụng với mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

6. Người bị Nhà nước thu hồi đất có một trong các điều kiện quy định tại Điều 8 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP nhưng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 7 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

Đối chiếu với quy định nêu trên, trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất, *Tổ chức B không được bồi thường.*

31. Pháp luật quy định như thế nào về việc thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế quan trọng,

khu dân cư, phát triển kinh tế trong khu đô thị, khu dân cư nông thôn?

Theo Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, việc thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế quan trọng, khu dân cư, phát triển kinh tế trong khu đô thị, khu dân cư nông thôn được quy định như sau:

1. Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế quan trọng trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư;

b) Dự án quan trọng do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án khu dân cư (bao gồm dự án hạ tầng khu dân cư và dự án nhà ở), trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp trong các trường hợp sau đây:

a) Các dự án trong khu đô thị hiện có được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư đối với từng dự án;

b) Các dự án trong khu vực mở rộng khu đô thị

hiện có hoặc khu đô thị mới được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Các dự án trong khu dân cư nông thôn hiện có, khu dân cư nông thôn mở rộng hoặc khu dân cư nông thôn xây dựng mới được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt...

Ngoài ra, mục X Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định:

1. *Dự án phát triển kinh tế quan trọng quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP bao gồm:*

1.1. Dự án kinh tế quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư được thể hiện trong Nghị quyết của Quốc hội;

1.2. Dự án kinh tế quan trọng do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại Điều 37 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

2. *Dự án khu dân cư, trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP bao gồm:*

2.1. Các dự án phát triển kinh tế trong khu đô thị hiện có gồm dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản, dự án xây dựng nhà ở xã hội, dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư, dự án xây dựng nhà ở công vụ, dự án xây dựng trung tâm thương mại, trung tâm hội chợ triển lãm; dự án xây dựng khách sạn cao cấp đạt tiêu chuẩn từ hạng 3 sao trở lên.

Các dự án phát triển kinh tế nêu tại điểm này phải được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư đối với từng dự án.

2.2. Các dự án phát triển kinh tế trong khu vực mở rộng khu đô thị hiện có hoặc khu đô thị mới gồm

toàn bộ các dự án kinh tế (không phân biệt quy mô, loại hình) được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế nêu tại điểm này chỉ được tiến hành sau khi Nhà nước đã thu hồi một phần hoặc toàn bộ diện tích đất quy hoạch mở rộng khu đô thị hiện có hoặc quy hoạch xây dựng khu đô thị mới.

2.3. Các dự án phát triển kinh tế trong khu dân cư nông thôn hiện có, khu dân cư nông thôn mở rộng hoặc khu dân cư nông thôn xây dựng mới bao gồm các dự án được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế trong khu vực mở rộng khu dân cư nông thôn hiện có hoặc trong khu dân cư nông thôn xây dựng mới nêu tại điểm này chỉ được tiến hành sau khi Nhà nước đã thu hồi một phần hoặc toàn bộ diện tích đất quy hoạch mở rộng khu dân cư nông thôn hiện có hoặc quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn mới.

32. Việc thu hồi đất để xây dựng các khu kinh doanh tập trung có cùng chế độ sử dụng đất được pháp luật quy định như thế nào?

Điều 35 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định việc thu hồi đất để xây dựng các khu kinh doanh tập trung có cùng chế độ sử dụng đất như sau:

1. Các khu kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 40 và khoản 1 Điều 90 của Luật Đất đai bao gồm:

a) Khu thương mại - dịch vụ tổng hợp với nhiều loại hình mua bán, dịch vụ và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh;

b) Khu du lịch có mối liên kết về kết cấu hạ tầng, về loại hình kinh doanh và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh (không bao gồm khu du lịch sinh thái);

c) Khu vui chơi giải trí ngoài trời phục vụ rộng rãi các đối tượng thuộc mọi lứa tuổi với nhiều loại hình vui chơi, giải trí có đông người tham gia và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh;

d) Khu chăn nuôi gia súc, gia cầm tập trung theo hình thức chăn nuôi công nghiệp, có hạ tầng đồng bộ và có nhiều chủ thể đầu tư chăn nuôi.

2. Khu kinh doanh quy định tại khoản 1 Điều 35

Nghị định số 84/2007/NĐ-CP phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Đã thể hiện trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

b) Đã có chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ hoặc đã có quyết định đầu tư của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh hoặc đã thể hiện trong quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Không bố trí đất ở, nhà ở; không bố trí xen lẫn với đất ở, nhà ở.

3. Dự án đầu tư các khu kinh doanh quy định tại khoản 1 Điều 35 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP thuộc diện thu hồi đất để giao hoặc cho nhà đầu tư thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Việc sử dụng đất đối với đất dự án xây dựng các khu kinh doanh tập trung quy định tại khoản 1 Điều 35 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP được thực hiện như đối với khu công nghiệp theo quy định tại Điều 84 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và khoản 7 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

33. Tổ chức A được Ban quản lý khu công nghệ cao H cho thuê đất để sản xuất sản phẩm công nghệ cao mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. Xin hỏi, trong trường hợp Tổ chức A giải thể, Ban quản lý khu công nghệ cao H có trách nhiệm thu hồi đất đã cho Tổ chức A thuê hay không?

Theo quy định tại Điều 91 Luật Đất đai:

- Đất sử dụng cho khu công nghệ cao theo quyết định thành lập của Thủ tướng Chính phủ bao gồm các loại đất có chế độ sử dụng khác nhau phục vụ sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao; nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ cao; đào tạo nhân lực công nghệ cao.

- Ban Quản lý khu công nghệ cao được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao đất một lần cho toàn khu công nghệ cao, được giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân; giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần

cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

Người sử dụng đất được Ban Quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất trong khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

- Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật Đất đai.

Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghệ cao thì người nhận chuyển nhượng phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định.

Ngoài ra, theo *Điều 36 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, việc thu hồi đất đối với trường hợp sử dụng đất do Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế giao lại hoặc cho thuê được quy định như sau:*

Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế có trách nhiệm thu hồi đất đã giao lại hoặc cho thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 91 và khoản 2 Điều 92 của Luật Đất đai trong các trường hợp sau đây:

- Người sử dụng đất được Ban Quản lý khu công

nghệ cao, khu kinh tế giao lại đất hoặc cho thuê đất mà đã hết thời hạn sử dụng đất nhưng không được gia hạn sử dụng đất.

- Tổ chức sử dụng đất bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

- Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất theo quy định tại khoản 8 Điều 38 của Luật Đất đai.

- Người sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai.

Như vậy, trong tình huống nêu trên *Ban quản lý khu công nghệ cao H có trách nhiệm thu hồi đất đã cho Tổ chức A thuê.*

34. Việc thu hồi đất trong trường hợp đất thuộc diện Nhà nước thu hồi mà nhà đầu tư đã chủ động đề nghị và được phép thỏa thuận nhưng không đạt được sự thoả thuận với người sử dụng đất được pháp luật quy định như thế nào?

Điều 40 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định:

1. Đất dự án phát triển kinh tế thuộc diện Nhà nước thu hồi mà nhà đầu tư đề nghị và được Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận cho thực hiện theo phương thức tự thoả thuận với những người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất nhưng sau một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày có văn bản chấp thuận mà còn người sử dụng đất không đồng thuận với nhà đầu tư thì Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi diện tích đất mà nhà đầu tư chưa thoả thuận được với người sử dụng đất; việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất hoặc cho nhà đầu tư thuê đất đối với diện tích đã thu hồi.

2. Việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 40 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP được thực hiện như sau:

a) Tranh chấp hợp đồng thỏa thuận về quyền sử dụng đất giữa người sử dụng đất và nhà đầu tư do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự;

b) Khiếu nại của người sử dụng đất đối với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính

trong thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63 và Điều 64 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và quy định giải quyết khiếu nại tại Nghị định số 136/2006/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo và các luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo (gọi là Nghị định số 136/2006/NĐ-CP).

MỤC LỤC

Lời giới thiệu 5

I. QUY ĐỊNH CHUNG 7

1. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất 7

2. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất 9

3. Thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đã giao, đã cho thuê trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành 12

4. Trường hợp được sử dụng đất ổn định, lâu dài 13

5. Thời hạn sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê 15

6. Hạn mức giao đất nông nghiệp 19

7. Thời hạn cho thuê đất 23

8. Thời hạn sử dụng đất đối với đất phi nông nghiệp được sử dụng ổn định lâu dài theo pháp luật về đất đai trước ngày 01/7/2004 24

9. Việc lựa chọn hình thức sử dụng đất 25

10. Quyền lựa chọn hình thức sử dụng đất của tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê 27

11. Quyền lựa chọn hình thức nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư 28

12.Việc xử lý quyền sử dụng đất đối với đất do doanh nghiệp nhà nước đã góp vốn vào tổ chức kinh tế liên doanh mà doanh nghiệp đó đang thực hiện cổ phần hoá 33

II. GIAO ĐẤT 34

13. Trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất 34

14. Việc tiếp tục sử dụng đất đối với hộ gia đình được Nhà nước giao đất để trực tiếp sản xuất nông nghiệp 36

15. Thời hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình cá nhân được Nhà nước giao đất làm mặt bằng kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp 37

16. Thời hạn gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh 38

17. Việc thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để cho thuê 40

III. CHO THUÊ ĐẤT 43

18. Trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm 43

19. Quyền cho thuê tài sản gắn liền với đất trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm 44

20. Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài chuyển thành tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài 45

21. Việc thu tiền thuê đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp 50

22. Trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê 50

IV. CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT 52

23. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền 52

24. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phi

nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở 54

25. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất 56

V. THU HỒI ĐẤT 59

26. Các trường hợp Nhà nước thu hồi đất 59

27. Việc giới thiệu địa điểm và thông báo thu hồi đất 61

28. Việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế 66

29. Việc thu hồi đất và quản lý quỹ đất đã thu hồi 68

30. Những trường hợp thu hồi đất mà không bồi thường 72

31. Việc thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế quan trọng, khu dân cư, phát triển kinh tế trong khu đô thị, khu dân cư nông thôn 75

32. Việc thu hồi đất để xây dựng các khu kinh doanh tập trung có cùng chế độ sử dụng đất 80

33. Việc thu hồi đất đối với trường hợp sử dụng đất do Ban quản lý khu công nghệ cao cho thuê 82

34. Việc thu hồi đất trong trường hợp đất thuộc diện Nhà nước thu hồi mà nhà đầu tư đã chủ động đề nghị và được phép thỏa thuận nhưng không đạt được sự thoả thuận với người sử dụng đất 84

TP NHÀ XUẤT BẢN TƯ PHÁP

Trụ sở: 58 - 60 Trần Phú, Ba Đình, Hà Nội
Địa chỉ cơ sở 1: Số 225, tổ 44, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại: 04. 3.7676744 - Fax: 04. 3.7676754
Địa chỉ cơ sở 2: Số 5F đường Bạch Đằng, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM
Điện thoại: 08. 73053537 - Fax: 08. 73053539
Email: nxbtp@moj.gov.vn - Website: http://nxbtp.moj.gov.vn

Chịu trách nhiệm xuất bản
PGS. TS. NGUYỄN TẤT VIỄN

Chịu trách nhiệm nội dung
TS. TRẦN MẠNH ĐẠT

Biên tập
CHU BÌNH NGA

Biên tập mỹ thuật
ĐỖ THỊ KIM OANH

Trình bày
PHẠM VIỆT HÀ

Sửa bản in
CHU BÌNH NGA

In 1.000 bản, khổ 13x19cm, tại Công ty Cổ phần in Khoa học Công nghệ mới (Số 181 Lạc Long Quân - Cầu Giấy - Hà Nội). Kế hoạch xuất bản số: 94-2011/CXB/13-16/TP được Cục Xuất bản xác nhận đăng ký ngày 19/01/2011. In xong, nộp lưu chiểu quý III năm 2011.